

BODZÁSI BALÁZS*

A magyar zálogjogi szabályozás fejlődése és befolyásoló tényezői

I. A dologi hitelbiztosítékok és a gazdaság kapcsolata

I. 1. Közgazdasági háttér

Közgazdasági kutatások igazolják a dologi hitelbiztosítékok és a gazdaság közötti szoros kapcsolatot. A dologi hitelbiztosítékoknak kiemelkedő a jelentőségük a hitelélet működése szempontjából.¹

A hitelbiztosítékok legfőbb közgazdasági funkciója, hogy ösztönözzék a szerződéses ígéret betartását. A biztosítékok a jogügyletből származó gazdasági kockázatok mérséklését – esetleg teljes megszüntetését – célozzák. A kockázatelkerülés és a biztosítéknyújtás között tehát szoros összefüggés áll fenn.

A biztosítékok alkalmazására irányuló megállapodás másodlagos, kisegítő ügyletnek tekinthető, amely feltételezi a főügyletet, a hitelnyújtásra irányuló megállapodást.² A biztosítéki ügylet mindaddig a háttérben marad, amíg a hitelezési elemet tartalmazó ügylet szerződésszerűen teljesítésre kerül. Ha azonban a főügylet teljesítése során valamilyen hiba keletkezik – különösen, ha annak teljesítésére az adós részéről nem kerül sor –, előtérbe kerülnek a biztosítékok. Ebben az esetben az életre kelt biztosítéki ügylet a főügylet helyébe lép.³

A biztosítékok fontos szerepet játszanak a hitelnyújtással kapcsolatos döntésben is. A biztosítékok léte és értéke visszahat magára a főszolgáltatásra, vagyis az esetek többségében a pénzkölcsönre. Ennek megfelelően a valóságban nem létező vagy hiányos

* PhD, tudományos munkatárs, Budapesti Corvinus Egyetem, Pénzügyi és Gazdasági Központ

¹ DUTTLE, JOSEF: *Ökonomische Analyse dinglicher Sicherheiten*. Marchal Wissenschaftsverlag, Krefeld, 1986. 9–150. p.; RUDOLPH, BERND: *Zur Funktionsanalyse von Kreditsicherheiten*. Die Bank – Zeitschrift für Bankpolitik und Bankpraxis. 10/1985. 503–507. pp.; DORNDORF, EBERHARD: *Kreditsicherungsrecht und Wirtschaftsordnung*. C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 1986. 75. p.

² A jogi szaknyelv ezt járulékoságnak nevezi. A járulékoságról részletesen I. MEDICUS, DIETER: *Die Akzessorietät im Zivilrecht*. Juristische Schulung (JuS), 10/1971. 497–504. pp.

³ BÜLOW, PETER: *Recht der Kreditsicherheiten*. Heidelberg, C.F. Müller Verlag, 1984. 1. p.

biztosítékok a hitelnyújtást meg is hiúsíthatják, illetve lényegesen megnehezíthetik és megdrágíthatják.⁴

Közgazdasági szempontból a hitelnyújtásra vonatkozó döntés mellett a biztosítékok fontos szerepet játszanak a hitelezés feltételeinek meghatározásában is. Kapcsolat áll fenn a biztosítékok és a hitel árának, a kamatnak a mértéke között. Ez a kapcsolat abban is jól tükröződik, hogy a biztosítékkal ellátott (fedezett), valamint a biztosíték nélküli hitelek kamata különböző. A kamatszint meghatározása több tényezőtől függ, de ebben a refinanszírozási költségek mellett az is szerepet játszik, hogy a hitelezőnek milyen mértékben kell számolnia az adós fizetéseképtelenségével. A hitelező emiatt a kockázat miatt felárat számít.⁵

I. 2. A hitelnyújtás különböző formái

A zálogjogi szabályozás szempontjából is kiemelkedő a jelentősége annak, hogy a jogalkotó milyen hitelezési fajtát tekint tipikusnak, milyen hitelezési formát kíván szabályozni. A hitelnyújtás ugyanis számos formában ölthet testet.

A hitel egyrészt készpénz, illetve számlapénz rendelkezésre bocsátását, másrészt fizetési halasztást is jelenthet. Ezek a különböző hitelnyújtási formák alapvetően két nagy csoportba sorolhatók: a fizetési típusú hitelek, illetve a felelősségi típusú hitelek.⁶ Felelősségi típusú hitelnyújtás például a kezesség-, vagy garanciavállalás (ezeket aval-hitelnek is nevezik).⁷ Ebbe a csoportba tartozik a váltóleszámitolás is, amikor a hitelező arra vállal kötelezettséget, hogy az adós által kiállított váltót egy meghatározott összeghatáron belül elfogadja.⁸

⁴ DROBNIG, ULRICH: *Empfehlen sich gesetzliche Maßnahmen zur Reform des Mobiliarsicherheiten?* Verhandlungen des 51. Deutschen Juristentages. Band I (Gutachten), Teil F., München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1976. 15. p.

⁵ SCHÄFER, HANS-BERND – OTT, CLAUS: *Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts*. 4. Auflage, Berlin-Heidelberg, Springer Verlag, 2005. 591. p.

⁶ A felelősségi típusú hitelek lényege, hogy a felelősséget vállaló személy (jellemzően egy bank) egy másik személyt (ügyfél) terhelő pénzfizetési kötelezettséget átvállal. Felelősségi típusú hitelnyújtásnál a hitelező arra tesz ígéretet, hogy helytáll egy olyan kötelezettségért, amely a hitelfelvevőt egy harmadik személy irányában terheli. Ez jellemzően pénzvisszafizetési kötelezettség. Ez rendszerint ellenérték fejében történik, de lehet ingyenes is. A hitel fogalmának a használata ezen ügyletek esetében azért indokolt, mert a bank részéről történő felelősségátvállalás révén az ügyfél a fizetési hitelhez hasonlóan vásárlóerőt nyer. Erről l.: BOLLENBERGER, RAIMUND – DEHN, WILMA: *Kreditgeschäft*. in: Apathy, Peter – Iro, Gert – Koziol, Helmut (Hrsg.): *Österreichisches Bankvertragsrecht*. Band IV. 2. Auflage, Wien, Springer Verlag, 2012. 137. p.

⁷ Garancia-, illetve kezességvállalás esetén a bank hasonló tevékenységet végez, mint hitelnyújtás során. Emiatt a (bank)garanciát és a bankkezeséget is hitelműveletnek, a hitelnyújtás egyik formájának tekintik. Mindkét ügylet ugyanolyan kockázatvállalás a bank részéről, mint ha fizetési hitelt nyújtana, ezért hasonló feltételeket is támaszt, mint hitelnyújtás esetén. A banki üzletszabályzatok ezzel kapcsolatban azt rögzítik, hogy a garancia-, illetve a kezességvállalás kiadására irányuló megbízás elbírálása a hitelnyújtással azonos módon történik. Ezzel kapcsolatban a Ptk. 6:382. § (1) bekezdése azt mondja ki, hogy a garancia vagy kezesség kiadására irányuló jogviszonyt hitel-szerződésnek kell tekinteni. Ez azonban megítélésünk szerint vitatható, ez ugyanis egy megbízási jellegű jogviszony. Erről l.: BODZÁSI BALÁZS: *A garanciaszerződés*. In: Osztoivits András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*. III. kötet. 1081. p.

⁸ BOLLENBERGER – DEHN 2012, 136–139. pp.

Fizetési hitel esetén tényleges hitelnyújtásra kerül sor olyan értelemben, hogy a hitelező vagy egy meghatározott pénzösszeget bocsát a hitelfelvevő rendelkezésére, vagy az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban teljesíti, esetleg halasztást ad az ellenszolgáltatás teljesítésére. Ezen belül is számos alcsoport különböztethető meg egymástól. A pénzkölcsön mellett fizetési típusú hitel a szívességi kölcsön, az áruban adott hitel (áruhitel) és az értékpapírkölcsön is. Ezeknek nemcsak gazdasági és értékbeli jelentősége, hanem jogi természete, alakszerűsége, feltételei és szavatossági következményei is mások, mint amelyek a hagyományos pénzkölcsönre irányadók.⁹

Hitelezési elemet valamennyi visszerthes szerződés tartalmazhat. Minden olyan jogügylet esetében hitelnyújtásra kerül sor, amikor az egyik fél a saját szolgáltatását időben korábban nyújtja, az ezért járó ellenszolgáltatást pedig a másik fél időben később teljesíti.¹⁰ Ez fennállhat egy egyszerű adásvétel vagy egy vállalkozási szerződés esetében is, ha a vételár, illetve a vállalkozói díj kifizetésére utóbb kerül csak sor. Az ilyen ügyletekhez kapcsolódó hitelt áruhitelnek, valamint előteljesítési hitelnek nevezik, szemben a kölcsönszerződésből származó pénzhittel. Mindhárom fizetési típusú hitel.

A hitelek különböző típusainál lényegesen eltérnek egymástól a hitelnyújtás és a biztosítékok alapításának a feltételei.¹¹

1. 3. A zálogjogi szabályozás által mintának tekintett hitelezési formák

A magántulajdonra épülő modern magánjog megszületése, vagyis a 19. század második fele óta a jogalkotás szintjén is különbséget kell tenni az üzleti-kereskedelmi hitel, valamint az ezen a körön kívül eső hitelnyújtás között. Ez a kettősség a zálogjogi szabályozáson mind a mai napig végigvonul, sőt a Ptk.-ban fel is erősödik, hiszen a fogyasztói zálogszerződésekre speciális szabályok vonatkoznak.¹² Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a Ptk. a fogyasztóknak nyújtott hitelt tekintené a szabályozás mintájának, sőt még csak azt sem, hogy növelné a fogyasztóvédelem szintjét.

Fontos azt is kiemelni, hogy a zálogjogi szabályozás kapcsán elsődlegesen bankok – tágabb értelemben hitelintézetek – által nyújtott hitelek, illetve kölcsönök biztosításáról van szó. Ettől lényegesen eltérő sajátosságokkal rendelkezik az áruhitel, amelynek gazdasági szerepe ugyancsak jelentős, de más jellegű biztosítékokat igényel. A tulajdonjog-fenntartás tipikusan az áruhitelhez kapcsolódó biztosítéki forma, ezzel szemben a zálogjog a pénzhitelhez kapcsolódik.

További jogpolitikai kérdés, hogy a jogalkotó kit tekint tipikus hitelezőnek. Nemcsak a hitel természete határozza meg ugyanis az alkalmazandó biztosíték formáját, hanem az is, hogy ki nyújtja a hitelt. Erre a kérdésre az adott ország pénz- és tőkepiacának az ismerete

⁹ BATOR VIKTOR: *Kölcsön*. in: Szladits Károly (szerk.): *A Magyar Magánjog. 4. kötet. Kötelmi jog különös rész*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1942. 156. p.

¹⁰ ZOLTÁN ÖDÖN: *Kölcsönszerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1972. 13. p. Ezt tükrözi a Ptk. 6:389. § (2) bekezdése is. Eszerint a kölcsönszerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni minden olyan esetben, amikor az egyik fél által nyújtott szolgáltatás megelőzi a másik fél által nyújtandó pénzzolgáltatást, vagy az ellenérték megfizetése megelőzi a főszolgáltatás teljesítését.

¹¹ DROBNIG 1976, 19.

¹² Ptk. 5:90. §, Ptk. 5:128. §

alapján lehet csak választ adni. Amíg az angolszász országokban a vállalatok tipikusan kötvény vagy részvénykibocsátással fedezik a tőkeigényüket, addig a kontinentális országokban a bankhitel az elterjedtebb vállalatfinanszírozási forma. Ha az idegen tőkének a megszerzése társulás, gazdasági társaság vagy szövetkezet alapítása útján megy végbe, akkor az idegen tőkéből társvállalkozó lesz. A vállalkozó azonban igen gyakran nem társvállalkozó bevonása, hanem pénzkölcsön útján szerzi meg a vállalkozása fejlesztéséhez szükséges tőkét. Ennek alapján a kontinentális Európa országaiban a tipikus hitelezők a bankok, illetve más hitelintézetek. Ez vonatkozik Magyarországra is.

A magyar zálogjogi szabályozás az 1850-es évek óta alapvetően a kereskedelmi-üzleti hitelezést tartja szem előtt, amelynél a tipikus hitelező a bank. Emellett azonban a jogi szabályozás nem hagyhatja figyelmen kívül a nem üzleti célú hiteleket sem.

Itt kell utalni arra, hogy az európai jogban egyre nagyobb szerephez jutó fogyasztóvédelem már elérte a fogyasztói hiteleket.¹³ Az uniós jog ugyan a tagállamok dologi jogi szabályozásától még távol tartja magát, azonban a kötelmi jogon belül a fogyasztóvédelmi magánjog már ma is szinte különálló jogterület.¹⁴

1. 4. A pénzügyi intézmények egymás közötti viszonya

A zálogjogi szabályozásnak a fentiekén túlmenően a hitelnyújtó bankok és más pénzügyi szereplők egymás közötti viszonyára is figyelemmel kell lennie. Napjainkban a pénzügyi szektorban végrehajtott innovatív fejlesztéseknek köszönhetően nagyon gyorsan jelennek meg újabb finanszírozási formák és befektetési eszközök. Ez a fejlődés, valamint a folyamatosan megújuló pénzügyi és befektetési termékek a magánjogra is hatással vannak. Dogmatikai és gazdasági szempontból is a legfontosabb kérdéssé a zálogjoggal biztosított követelések tömeges átruházása vált.

Az elmúlt évtizedben a tőke- és hitelpiacokon végbement jelentős változások, amelyek révén a hitelnyújtás új formái alakultak ki, a hitelszerződések jogára is hatással voltak.¹⁵ Az elmúlt évtized egyik legfontosabb tőkepiaci jelenségévé a bankokat, illetve más vállalkozásokat megillető követelésállománnyal való tömeges kereskedés vált.¹⁶

¹³ L. a fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2008/48/EK irányelvet, illetve az azt átültető 2009. évi CLXII. törvényt.

¹⁴ A zálogjogi szabályozásnak fogyasztóvédelmi szempontokra alapvetően a zálogjog érvényesítése során kell tekintettel lennie. A fogyasztó számára alapvető fontosságú kérdés, hogy a zálogjogosult milyen feltételek mellett gyakorolhatja kielégítési jogát. Ebből a szempontból a Ptk. meglehetősen hátrányos a fogyasztó számára, hiszen a Ptk. 5:126. § (3) bekezdése a zálogjogosult egyoldalú választási lehetőségévé emeli annak a kérdésnek az eldöntését, hogy kielégítési jogát bírósági végrehajtás keretében vagy bírósági végrehajtáson kívül kívánja-e gyakorolni. A Ptk. 5:127. §-a ezt azzal egészíti ki, hogy a kielégítési jognak a bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlásának egyes esetei között is a zálogjogosult választhat. A fogyasztói zálogszerződésre nézve korlátozást csak a Ptk. 5:128. §-a tartalmaz. Megítélésünk szerint a Ptk.-nak a zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályai európai jogi szempontból is aggályosak, nincsenek ugyanis összhangban az Európai Bíróságnak a 93/13/EGK irányelvhez kapcsolódó több döntésével. L.: C-415/11. számú ügyben 2013. március 14-én hozott ítélet, a C-537/12. és C-116/13. számú egyesített ügyekben 2013. november 14-én hozott ítélet, valamint a C-482/12. számú ügyben 2013. november 21.-én kelt főtanácsnoki indítvány.

¹⁵ BITTER, GEORG: *Kreditverträge in Umwandlung und Umstrukturierung*. Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht und Wirtschaftsrecht, 173. Band, Mai 2009. 379–435. p.p

¹⁶ A német jogirodalom már a 2000-es évek elejétől foglalkozik ezeknek a tranzakcióknak – és általában az új hitelezési struktúráknak – a jogi vonatkozásaival. L.: FRÜH, ANDREAS: *Abtretungen, Verpfändungen, Unterbeteiligungen*,

Ezeknek a tranzakcióknak egy sajátos típusa az ún. értékpapírosítás. Ennek során a követeléseket úgy értékesítetik, hogy menet közben értékpapírba foglalásukra kerül sor.¹⁷ Ezeknek az ún. Asset-Backed-Securities (ABS) tranzakcióknak számos megjelenési formája és altípusa alakult ki.¹⁸ Európában 2010-ben 363 milliárd euró értékben történt valamilyen ABS tranzakció keretében kibocsátás.¹⁹

A nemzetközi tőke- és pénzpiacok legújabb fejleményeit a magyar jogalkotó sem hagyhatja figyelmen kívül.²⁰ Ennek alapján a zálogjogi szabályozás során a jogalkotónak különbséget kell tennie a hitelezés különböző formái (pénzhitel vs. áruhitel, üzleti hitel vs. fogyasztói hitel) között, egyúttal azonban figyelemmel kell lennie a pénzügyi szereplők egymás közötti viszonyaira és tranzakcióira is (így pl. a zálogjoggal fedezett követelésállományok tömeges átruházására).

1. 5. Részösszefoglalás

A modern magyar zálogjogi szabályozás másfél évszázada az üzleti-kereskedelmi hitelnyújtást tekinti szabályozási mintának, számol azonban a fogyasztóknak nyújtott hitelekkel is.

A vállalati hitelnyújtás alapul vételével egyidejűleg különbséget kell tenni a nemzetközi nagyvállalatoknak nyújtott hitelek, a hazai kis- és középvállalkozásoknak nyújtott hitelek, valamint – a magyar gazdaság és társadalom sajátosságaira is tekintettel – a mezőgazdasági termelőknek nyújtott hitelek között. A különböző csoportba tartozó hitelfajták jelentősen eltérnek egymástól és ennek alapján eltérő biztosítékokat is igényelnek.

Témánk szempontjából az üzleti és a nem üzleti célú hitelek közötti legfontosabb különbség, hogy a jogrendszer milyen mértékben teszi lehetővé a biztosítékok forgalomképességét. A két fő – részben egymással is szembenálló jogpolitikai célkitűzés – a zálogjog forgalomképességének a növelése, illetve a tulajdonosvédelem.

Az üzleti-kereskedelmi célú hitelezés szempontjait, valamint a hitelnyújtó pénzügyi intézmények egymás közötti viszonyát szem előtt tartva, a jogalkotónak lehetővé kell tennie, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelések minél könnyebben átruházhatóak legyenek. Ehhez kapcsolódóan pedig meg kell teremteni azokat a jogi eszközöket, amelyek a zálogjog forgalomképességének növelését szolgálják. Ezzel szemben a lakossági-fogyasztói hitelek vonatkozásában a biztosítékot nyújtó tulajdonos érdekei kerülnek előtérbe, összhangban a fogyasztónak minősülő személyes adósok egyre növekvő védelmével.

Verbriefungen und Derivate bei Kreditforderungen vor dem Hintergrund von Bankgeheimnis und Datenschutz. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen, 10/2000. 497–504. pp.

¹⁷ Ezekről magyar nyelvű áttekintést l.: JÁNOSKUTI LEVENTE: *Eszközök által fedezett értékpapírok*. Bankszemle, 2001/1-2. sz. 27–40. pp.

¹⁸ KLÜWER, ARNE – MARSHALL, FABIAN: *Whole Business Securitisation. Die Verbriefung eines Unternehmenscashflows*. Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft, 4/2005. 255–265. pp.; REINER, GÜNTHER – SCHACHT, A. JOHANN: *Credit Default Swaps und verbriefte Kreditforderungen in der Finanzmarktkrise*. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht Wertpapier Mitteilungen, 8/2010. 337–346. p., 9/2010. 385–395. pp.

¹⁹ <http://www.true-sale-international.de>

²⁰ Az Európai Bizottság 2015. szeptember 30-án tette közzé az értékpapírosításra vonatkozó legújabb rendelettervezetét. Ennek alapján várhatóan 2016 tavaszán Magyarország is megalkotja az értékpapírosításról szóló törvényt, amely a biztosítékokat is érinti. Erről l.: http://ec.europa.eu/finance/securities/securitisation/index_de.htm

Egy kiegyensúlyozott jogi szabályozás ezt a két szempontot úgy veszi figyelembe, hogy egyik célkitűzés se kerüljön túlsúlyba. Az adósok túlzott védelme közgazdasági szempontból ugyanolyan veszélyes, mint a hitelezőknek való kiszolgáltatottságuk. Ilyen körülmények között nem lesz ugyanis hitelező, aki hitelezne, vagy ha mégis, az jelentős mértékben megdrágítja a hitelnyújtást.

Amellett, hogy a jogalkotónak figyelembe kell vennie a hitelezés különböző formáit és a hitelnyújtók közötti különbségeket, alapvetően arra kell törekednie, hogy megkönnyítse a hitelhez jutás feltételeit, vagyis olcsóbbá és gyorsabbá tegye azt. A magyar jogalkotót már a 19. század második fele óta ez a gazdaságpolitikai célkitűzés vezérli. Ez szorosan kapcsolódik ahhoz, hogy a magyar gazdaság hagyományosan tőkebehozatalra szorul. Ez a jogpolitikai törekvés ugyanakkor azt az általános közgazdasági tapasztalatot is figyelembe veszi, amely szerint 1 százalékos vállalati hitelállomány-emelkedés 0,5-2 százalék GDP növekedést hoz magával.²¹

Összességében megállapítható, hogy az egész zálogjogi szabályozás vizsgálata során megkerülhetetlen a gazdasági háttér elemzése. A gazdasági alapokon nyugvó megközelítés nélkül ez a téma a maga teljességében nem lenne érthető.

II. A dologi hitelbiztosítékok és a tulajdoni berendezkedés közötti kapcsolat

A dologi hitelbiztosítékok szabályozása a gazdaság mellett az adott társadalom tulajdoni rendjével is nagyon szoros kapcsolatban áll. Modern értelemben vett dologi hitelbiztosítékokra csak a magántulajdonra épülő piacgazdaság körülményei között van szükség. Ezt a szoros összefüggést egyrészt a feudális tulajdoni viszonyokból a kapitalista viszonyok irányába történt átmenet, másrészt pedig a szocialista időszak támasztja alá.

Feudális viszonyok között magántulajdona kizárólag a nemeseknek volt. A nemesi tulajdont azonban a nemzetségi elv határozta meg, amelynek egyik külső jele az osztályra bocsátás intézménye volt. A javak osztályra bocsátásának kötelezettségét fejezte ki Nagy Lajos király 1351. évi dekrétuma, amely törvényerőre emelte az ősiséget. Ez előírta, hogy az elhunyt földjének testvéreire, rokonaira és nemzetségére kell szállnia.²²

A feudális nemesi tulajdonjog egyik fő jellegzetessége ennek alapján az volt, hogy tulajdonjog a mai értelemben csak az ingókra nézve állt fenn. Az ingatlanok a nemzetségnek olyan jogi közössége alatt álltak, amely az egyén rendelkezési jogát a lehető legszűkebb körre próbálta szorítani. A nemzetségi elv az ingatlantulajdonos jogát lényegében a haszonélvező jogaira szűkítette le. Az ingatlan tulajdonosának nem volt több joga, mint a haszonélvezőnek, vagy a birtokosnak.²³

Összességében megállapítható, hogy a feudális magyar jog alapját az ősiség, az adományrendszer és az úrbériség által meghatározott nemesi földbirtokvagyon képezte. A földbirtokvagyon szabályozása szorosan kapcsolódott a feudális társadalom rétegződéséhez és

²¹ KOVÁCS LEVENTE: *A bankszektor helyzete és kihívásai 2013-ban.* in: KERÉKES GYÖRGY (főszerk.): *Magyar Pénzügyi és Tőzsdei Almanach 2013-2014.* XXIII. évfolyam, Budapest, TAS-11 Kft., 2013. 72. p.

²² ENGEL PÁL: *Beilleszkedés Európába, a kezdetektől 1440-ig.* In: GLATZ Ferenc (szerk.): *Magyarok Európában.* I. kötet. Háttér Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 1990. 304. p.

²³ ÁGOSTON PÉTER: *A tulajdonjog alapjai.* Politzer Zsigmond és Fia kiadása, Budapest, 1903. 48. p.

szorosan összefonódott az öröklés rendjéhez is. Mindez alapvetően meghatározta a korabeli zálogjogi szabályozást.²⁴

Modern zálogjog csak a feudális tulajdoni viszonyok és az ösiség megszűnését követően, az 1848-49-es forradalom és szabadságharc leverése után alakulhatott ki. A magyar fejlődés sajátosságaiból adódóan azonban erre már nem a magyar jog szerves fejlődésének eredményeként, hanem az osztrák magánjog közvetlen hatása alatt került sor.²⁵

Hasonló következtetés vonható le a szocialista időszak jogi szabályozásának ismerete alapján is. 1945 után Magyarországon a magántulajdonra épülő társadalmi berendezkedést az erőszakos államosítás következtében a szocialista állami tulajdon váltotta fel. Megvalósult a szocialista pénz- és tőkegazdálkodás. Bevezették az állami tervgazdálkodást és az állami hitelmonopóliumot.²⁶ A kereskedelmi bankok és a hitelezés gyakorlatilag megszűntek. Magántulajdon és hitelezés hiányában hitelbiztosítékokra valójában nem is volt szükség.²⁷

A hitelbiztosítékok iránti igény az 1989-90-es rendszerváltást követően jelent meg ismét. Ekkor vált szükségessé a banki finanszírozási eszközök, mindenekelőtt a zálogjog újraszabályozása.

III. A mezőgazdaság szerepe

A zálogjogi szabályozás gazdasági háttéréhez kapcsolódóan külön szükséges kitérni a mezőgazdaság szerepének vizsgálatára. Magyarországon a mezőgazdaság ma is meghatározó tényező, így a mezőgazdaságnak a hitelezésben is kiemelkedő szerep jut (illetve kellene, hogy jusson).

Az agrárium domináns szerepéből következően a gazdasági reformjavaslatok már a 19. század elején is elsődlegesen a mezőgazdasághoz kapcsolódtak. *Balászházy János* 1829-ben megjelent munkájában a hitel hiányából adódó problémákat elemezte. *Széchenyi István* pedig az 1830-ban megjelent könyve címének is a hitelt adta. *Széchenyi* Hitel című munkája azért kiemelkedő jelentőségű, mert Magyarországon ez volt az első – a társadalom és a gazdaság egészét átfogó – modernizációs program. Átfogó gazdasági és jogi programot ő nyújtott először és ő ismerte fel először a gazdaság és a jog összefüggéseit is.²⁸

A mezőgazdaság meghatározó szerepe a Ptk. tervezeteihez fűzött indokolásokban is megjelenik. A mezőgazdaságba áramló tőke számára vonzó befektetési lehetőségek teremtmése mellett, a korabeli földbirtokos réteg érdekeinek a védelme is fontos szempont volt. Ennek alapján a Ptk. 1900-as tervezetéhez írt indokolás – bár fontos jogpolitikai célkitűzésnek tartotta a jelzálogjog forgalomképességének a növelését – sem a jelzálogadáslevélnek, sem pedig a telekadósságnak a német jogból történő átvételét nem tartotta szükségesnek. Az in-

²⁴ Erről részletesebben l.: BODZÁSI BALÁZS: *Zálogjog a feudális magyar jogban*. Jog, Állam, Politika, 2013/1. 143–157. pp. Interneten elérhető: <http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/2010/>

²⁵ Erről részletesebben l.: BODZÁSI BALÁZS: *Zálogjog a dualizmus időszakában*. Állam- és Jogtudomány, 2012/2–3. 293–378. pp. Interneten elérhető: <http://real.mtak.hu/25611/>

²⁶ Erről l.: a hitelrendszerről szóló 19/1952. (III. 13.) Minisztertanácsi rendelet

²⁷ Részletesen áttekintést l. HARMATHY ATTILA: *Das Recht der Mobiliarsicherheiten – Kontinuität und Entwicklung in Ungarn*. in: Kreuzer, Karl F. (Hrsg.): *Mobiliarsicherheiten – Vielfalt oder Einheit?*, Nomos, Baden-Baden, 1999. 78–83. pp.

²⁸ HORVÁTH ATTILA: *Széchenyi István modernizációs programjának hiteljogi vonatkozásai*. Jogtudományi Közlöny, 1991/7. 35. p.

dokolás szerint nemzetgazdasági viszonyaink nem kívánták meg a jelzáloghitel túlságos megkönnyítését, illetve a jelzálogi forgalom ilyen gyorsítását. Az elutasítás indokai egybeesnek a telekadóssággal szembeni érvekkel. Az indokolás szerint egyáltalán nem mutatkozott kívánatosnak, hogy nagyobb számban olyanok szerezzenek jelzálogjogot, akiknek a célja csupán az, hogy a jelzálogos követelésen minél előbb túladjanak, akiknek tehát a jelzálogjog szerzése, a jelzálogos követelés nyereséges átruházása, a jelzálogjoggal való üzérkedés üzletszerű foglalkozásuk.²⁹

Az I. világháború, valamint az azt követő gazdasági összeomlás kellett ahhoz, hogy a magyar jogalkotó erre a kérdésre teljesen más választ adjon. Alig negyedszázaddal később a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXV. tc. (a továbbiakban: Jt.) mindazokat a jelzálogjogi intézményeket átvette, amelyektől a Ptk. tervezetei még idegenkedtek.

Az 1920-as évek gazdasági környezetében a magyar jogalkotó célja az volt, hogy a hitelezést elősegítő jogszabályokat alkosson. Különösen a mezőgazdasági hitelezés élénkítése volt fontos célkitűzés.³⁰ Ennek a gazdasági szükségletnek a kielégítése érdekében születtek a korszak zálogjoggal kapcsolatos jogszabályai.

A hitelezés feltételeinek javítását célozta a korszak egyik legkiválóbb jogalkotási eredménye, a Jt. is. A Jt. miniszteri indokolása külön kiemelte, hogy a háború után a hitelkeretek megcsappantak és a gazdasági forgalom nélkülözte azt a pénzmennyiséget, ami a normális hitelélet lebonyolításához szükséges lett volna. Ezt a pénz gazdasági körforgását meggyorsító intézkedésekkel próbálták orvosolni. Így ugyanis aránylag kisebb pénzmennyiséggel is ugyanaz a gazdasági eredmény volt elérhető. A Jt. egyik fő célja az volt, hogy a tőke áramlása az ingatlanra nyújtott kölcsön esetében is lehetővé váljon. Ennek érdekében fektették szélesebb alapokra és tették átruházhatóvá a biztosítéki jelzálogjogot, illetve teremtették meg a telekadósság és a telekadóslevél intézményeit is.³¹

A rendszerváltás kezdetén, a kétszintű bankrendszer létrehozatala során ismét előtérbe került a mezőgazdasági hitelezés. A bankrendszer átalakulása és a tőkehiány különösen súlyosan érintette a mezőgazdaságot. A mezőgazdasági termelés a volt szocialista országok piacainak összeomlása, valamint a kárpótlás eredményeképpen széttöredezett birtokszerkezet miatt radikálisan csökkent. Komolyan felmerült egy önálló agrárbank létrehozásának a gondolata is. Mindez elsősorban a mezőgazdasági termelés és finanszírozás sajátosságaival indokolható. Önálló agrárbank alapítására végül nem került sor, a hagyományos kereskedelmi bankok azonban nem tudtak megfelelően reagálni a mezőgazdaság sajátosságaira. Az áringadozás kockázatonvelő hatására a pénzintézetek további biztosítékokat kértek a termelők-től, így például a családtagokat is garanciavállalásra kötelezték.

Mindennek egy 2010-es kutatás szerint az lett a következménye, hogy a mezőgazdasági beruházások nagy hányada nem jelentett hatékonyságnövekedést. A hagyományos pénzintézetek csak szigorú feltételekkel adnak a mezőgazdasági vállalatoknak hitelt, a mezőgazdasági

²⁹ Indokolás a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez. Második kötet. Dologjog. Grill Károly Könyvkereskedése, Budapest, 1901. 669. p.

³⁰ Ezzel kapcsolatban I. a mezőgazdasági hitel megszerzését könnyítő egyes rendelkezésekről szóló 1925. évi XV. törvénycikket. A törvény célja az volt, hogy a háború alatt megrongálódott vagy a győztesek által elhurcolt gazdasági berendezések felújításához szükséges hitelnyújtás feltételeit megteremtse. Különösen a külföldi tőke bevonását akarta a jogalkotó elősegíteni.

³¹ NIZSALOVSZKY ENDRE: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1929. 2–5. pp.

termelés sajátosságai miatt a hitel kihelyezését nagyon kockázatosnak tartják, és emiatt az elbírálás során a benyújtott hiteligényléseket jellemezően elutasítják.³²

A mezőgazdaságra a hitelbiztosítékok szabályozása során egyrészt ennek az ágazatnak a magyar gazdaságban betöltött szerepe, másrészt a mezőgazdasági termelés sajátosságai miatt irányult (illetve kell volna, hogy irányuljon) nagyobb figyelem. A jogalkotónak ezeket a sajátosságokat a biztosítékok mellett a szövetkezetek, valamint a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés mint az 1959-es Ptk.-ban nevesített önálló szerződéstípus szabályozása során is figyelembe kellett vennie.³³

A mezőgazdasági termelés már jelzett sajátosságai közül is kiemelkedik, hogy általában hosszú ciklusú, ahol a termék a ciklus végén jelenik meg, magára a termékre azonban folyamatosan igény mutatkozik. E ciklikusság miatt egy adott termelőgazdasági döntés meghozatala és a piacon mutakozó döntési eredmény időpontja között időbeli eltérés áll fenn. Az éppen aktuális piaci viszonyokhoz azonban nem lehet alkalmazkodni, azaz keresleti hiány esetén csak néhány hónap múlva lehet kielégíteni a keresletet, viszont kínálati piac esetén néhány hónapra konzerválni kell a többletet. Az értékesítési anomáliák, a különböző betegségek, a támogatási és szabályozási rendszerek eltérő módon hatnak és befolyásolják a ciklus hosszát. Emellett a termék mennyisége az esetek többségében előre pontosan nem határozható meg, hiszen ezt nagymértékben befolyásolják a természeti tényezők. Ezzel is összefüggésben a piacon több termelő terméke általában egyszerre jelenik meg, ezt az árumennyiséget azonban a piac csak fokozatosan tudja fogadni, ezért szükséges a tárolásról és a minőség megőrzéséről való gondoskodás.³⁴

A hazai viszonyokra tekintettel a hitelbiztosítékok jogi szabályozása során a mezőgazdasági hitelezés sajátosságait sem szabad figyelmen kívül hagyni. Olyan zálogjogi konstrukciókra is szükség van, amelyek a mezőgazdasági termelők számára kínálnak megfelelő eszközt ahhoz, hogy kedvezőbb feltételek mellett jussanak hitelhez (pl. ingó-jelzálogjog, vagyont terhelő zálogjog).

IV. A rendszerváltás utáni zálogjogi reformok Magyarországon

IV. 1. Közvetlen előzmények: a szocialista időszak tulajdoni és gazdasági viszonyai

1945 után a magyar magánjog radikális változáson ment keresztül. A korábbi viszonyokhoz képest lényeges különbséget jelentett a társadalom és a gazdaság mindenre kiterjedő állami irányítása, ami a magánjognak közjogi természetű elemekkel való feltöltődésével járt. A tulajdoni rend 1945 után bekövetkezett megváltozásának máig ható következményei vannak.³⁵

³² GÖR ARNOLD: *Miért van szükség egy magyar agrárbankra?* Hitelintézeti Szemle, Különszám, 2012. augusztus, 5. p.

³³ Erre is tekintettel megítélésünk szerint szakmailag nem volt teljes mértékben alátámasztva, hogy a Ptk. a mezőgazdasági termékértékesítési szerződést nem szabályozza önálló szerződéstípusként. A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés – önálló szabályozását is alátámasztó – sajátosságairól l.: BODZÁSI BALÁZS: *A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés* (Ptk. 417–422. §). in: OSZTOVITS ANDRÁS (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata*. 2. kötet, Budapest, Opten Kiadó, 2011. 1596–1623. pp.

³⁴ BOBVOS PÁL: *A mezőgazdasági termékértékesítési szerződés*. Acta Universitatis Szegediensis: Acta juridica et politica, Tomus LXVII. Fasc. 3. Szeged, 1995. 5. p.

³⁵ HARMATHY ATTILA: *Jogpolitika – polgári jog*. Magyar Jog, 2010/12. 709. p.

1959-ben megszületett a szocialista viszonyokra szabott Polgári Törvénykönyv. Ez ugyan megőrzött néhány zálogjogi rendelkezést, de a zálogjog hosszú évtizedeken keresztül csak egy csökevény maradt a szocialista polgári jogban.

A Ptk.-ban a zálogjogi szabályozás nem a gazdasági igényekhez igazodott, hanem a kódex készítőinek a régi magyar magánjog iránti tisztelete miatt maradt fenn. Erre utal például a keretbiztosítéki jelzálogjog szabályozás vagy a bankhitelt biztosító zálogjog intézménye, amely igazi kuriózumnak számított a szocialista polgári jogban. A bankhitelt biztosító zálogjog egy sajátos ingó zálogjog volt, az ilyen típusú zálogjog ugyanis a bankhitel folyósítása által, a zálogtárgy átadása nélkül is létrejött. Az átadás-átruházás hiányában kézzzálogjognak nem volt tekinthető, bejegyzés hiányában azonban jelzálogjog sem volt.

A zálogjog megváltozott szerepére utalt az is, hogy az 1959-es Ptk. nem a dologi jogon belül, hanem a kötelmi jogban, a szerződést biztosító mellékkötelezettségek között szabályozta a zálogjogot.

Ez a visszafejlődés nemcsak a dologi, hanem a személyi biztosítékok vonatkozásában is megfigyelhető. A kezesség alkalmazása is kivételessé vált, valójában szinte kizárólag a magánszemélyek áruvásárlási hiteleihez kapcsolódott. Az 1959-es Ptk. indoklása ezzel kapcsolatban azt emelte ki, hogy a kezesség az állampolgárok közötti szerződések biztosításának gyakori formája. A szocialista állami szervek egymás közötti viszonyaiban ezzel szemben a kezességnek nem volt jelentősége, a Ptk. ezért megszüntette az állam kezesi felelősségét vállalatának tartozásaiért. A Ptk. megalkotásáig, az 1950-es években a szocialista szervezetek egymás közötti szerződéseinek körében kezességvállalásra szinte egyáltalán nem került sor, így az indoklás joggal számolt azzal, hogy a Ptk. hatálybalépése után a kezesség csak kivételesen fog érvényesülni.³⁶

Változásra csak az 1980-as években került sor. Ez egyrészt szorosan összefügg az azal, hogy az 1980-as években Magyarországon már megjelentek az első vállalkozási formák, illetve, hogy lazult az állami tulajdon és a tervgazdálkodás monopóliuma.

IV. 2. A gazdasági viszonyok megváltozása az 1990-es években

Az állami tulajdon lebontása és a magántulajdonra épülő társadalmi rend kiépülése már az 1980-as években megindult. A szocialista tulajdoni rendet több tényező is gyökeresen átalakította:

- az állami tulajdon leépítése: privatizáció;
- az államosított vagyon egy részének, illetve az azért járó ellenértéknek a visszaadása: kárpótlás;
- az önkormányzatok, egyházak, társadalmi szervezetek, pártok állami tulajdonhoz való juttatása.

A tulajdoni berendezkedés alapvető átalakulása következtében a magánszektor részesedése a GDP 15-20 %-áról 1989 és 1993 között 40-45 %-ra emelkedett. Az egyéni vállalkozások száma az 1990-es 393.000-ról 1996-ra 745.000-re emelkedett. Az 1988-

³⁶ A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963. 292. p.

as első társasági törvény nyomán megjelentek a társas vállalkozások, a gazdasági társaságok is. A magántulajdonban lévő társaságok száma az 1990-es 45.770-ről 1997-re 280.000 fölé emelkedett. Ezzel egyidejűleg drasztikusan csökkent az állami vállalatok száma: amíg 1990-ben 1859 állami vállalat működött, addig 1997-re a számuk 3-ra csökkent. A társaságok számának növekedésével együtt emelkedett a fizetésképtelenségi eljárások száma is.³⁷

A hitelélet szempontjából a legfontosabb változás az volt, hogy jelentősen megnőtt a külföldi befektetések értéke. 1988-ban a külföldi befektetések értéke 23 millió USD volt. Ez 1995-re 8,1 milliárd USD fölé emelkedett. A külföldi befektetéseknek a belföldi tőkehiány miatt kiemelkedő jelentőségük volt.³⁸

A külföldi tőke beáramlásával párhuzamosan került sor a bankrendszer reorganizációjára is. A bankrendszer átalakítása már 1984-ben kezdetét vette, a legfontosabb mérföldkő 1987 volt. Ekkor jött létre az ún. kétszintű bankrendszer, vagyis ekkor jelentek meg a kereskedelmi bankok (korábban a szocializmus időszakában egyetlen lakossági bank létezett). Ezt követően a Magyar Nemzeti Bank már nem finanszírozott közvetlenül vállalkozásokat, ezt a feladatot a kereskedelmi bankok vették át. 1987-ben már 9 kereskedelmi bank működött Magyarországon. Az 1990-es években megjelentek a specializált hitelintézetek is, így 1997-ben az első jelzáloghitel-intézetek.

A bankrendszer átalakulása és a tőkehiány különösen súlyosan érintette a mezőgazdaságot. A mezőgazdasági termelés a volt szocialista országok piacainak összeomlása, valamint a kárpótlás eredményeképpen széttöredezett birtokszerkezet miatt radikálisan csökkent. Nem véletlen, hogy a Ptk. zálogjogi szabályainak a módosítására irányuló 1993-as javaslat mögött alapvetően a mezőgazdasági hitelezés élénkítésére irányuló törekvés állt.³⁹

A magántulajdonra való áttérés, valamint a tőkehiány az összes volt szocialista országban arra kényszerítette a jogalkotót, hogy a vállalatfinanszírozás jogi eszközeit újr szabályozzák.⁴⁰

IV. 3. Zálogjogi novellák

A hitelbiztosítéki jog átfogó reformját 1989-90 után elsődlegesen a megváltozott tulajdoni rend, illetve a bankszektor is elérő átalakulás kényszerítette ki. Emellett a hiteléletet is megbénították a hiányos és korszerűtlen fizetésképtelenségi szabályok. A jogirodalomban már korán jelentkeztek a zálogjogi szabályok és a fizetésképtelenségi eljárások összehangolására vonatkozó igények.⁴¹

³⁷ HARMATHY 1999, 84. p.

³⁸ HARMATHY 1999, 85. p.

³⁹ Az 1993-as javaslatból született meg az 1996. évi XXVI. törvény (ún. első zálogjogi novella).

⁴⁰ PISTOR, KATHARINA: *Aktien und Kredite als Mittel der Unternehmensfinanzierung und Unternehmenskontrolle in Transformationsländer*. In: Drobning, Ulrich – Hopt, Klaus J. – Kötz, Hein – Mesmäcker, Ernst-Joachim: *Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten*. Mohr Siebeck, Tübingen, 1998. 109–134. pp.

⁴¹ ZÁMBÓ TAMÁS: *A zálogjoggal kapcsolatos elvi és gyakorlati problémák a csőd- és felszámolási eljárásban*. Magyar Jog, 1993/8. 491–496. pp., továbbá ZÁMBÓ TAMÁS: *Jelzálogjog érvényesítése a felszámolási eljárás során*. Gazdaság és Jog, 1995/5. 16–19. pp.

A zálogjogi szabályozást az 1996. évi XXVI. törvény (első zálogjogi novella) kívánta a magántulajdonra épülő piacgazdaság viszonyaihoz igazítani. A módosítás fő célja az volt, hogy mind a fogyasztói, mind pedig a vállalati szférában új megoldásokkal segítsék elő a hitelhez jutást úgy, hogy a zálogjogi konstrukciók tényleges fedezetet és biztonságot nyújtsanak a hitelezők számára.

A novella legfontosabb újításai a következők voltak:

- az ingó jelzálogjog megteremtése;
- vagyont terhelő jelzálogjog;
- a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körének a kibővítése;
- a ranghelyhez kapcsolódó jogintézmények;
- a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog szabályainak a kibővítése;
- az önálló zálogjog (nem-járulékos zálogjog);
- a bírósági végrehajtás szabályainak módosítása.

Az új jogintézmények – elsősorban az ingó jelzálogjog – elsődlegesen a kis- és közepes vállalkozások tőkéhez jutását kívánták elősegíteni. A jogon vagy követelésen fennálló zálogjog kibővített szabályai a társasági részesedések elzálogosítását is lehetővé tették.

Az ingó jelzálogjog melletti gazdasági érvek már a 20. század elején megjelentek a jogirodalomban. Ezek szerint a kézzizálogjog a gazdasági igények kielégítése szempontjából nem volt teljes mértékben kielégítő. Célszerűnek látszott elismerni azoknak az adósoknak az érdekeit is, akiknek a felveendő kölcsön biztosítására ingóságaiakon kívül más leköthető vagyonuk nem volt. Az ingóságok kézzizálogjoggal való lekötése ugyanakkor megakadályozta a zálogtárgyak tulajdonosait foglalkozásuk, kereső tevékenységük folytatásában. Ezek a személyek zálogkölcsönt azért nem vehettek igénybe, mert ezáltal meg lettek volna fosztva ingóságaik használatától. További érv volt az is, hogy aki ingóságát egyszer már elzálogosította az – szemben az ingatlan tulajdonosával – erre a zálogtárgyra újabb kölcsönt legfeljebb ugyanattól a hitelezőtől vehetett csak fel.⁴²

Az ingó jelzálogjog megteremtésére vonatkozó elképzelések mintegy 80 év elteltével valósultak meg. Ekkor teremtették meg az ehhez szükséges közhiteles nyilvántartást is: a közjegyzői kamara vállalta az ingó jelzálogjogok, valamint a vagyont terhelő zálogjogok nyilvántartásának a vezetését.⁴³

Az első zálogjogi novella – számos újítása ellenére – több kérdésre sem adott megfelelő választ. Problémát jelentett, hogy az 1996-os zálogjogi módosítást a joggyakorlat nem sajátította el teljes egészében illetve, hogy a szabályozás meglehetősen elnagyolt volt.

Emiatt a jogalkotó 2000-ben ismét módosította a Ptk. zálogjogi szabályait. A zálogjoggal kapcsolatos törvényi szabályozás módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. törvény (ún. második zálogjogi novella) ezeknek az időközben felmerült kérdéseknek a rendezését célozta. A második zálogjogi novella új intézményeket már nem vezetett be, csupán pontosította, részletezte az 1996-os módosításokat.

⁴² BOZÓKY GÉZA: *Ingó jelzálogjog*. in: Emlékkönyv Grosschmid Béni jogtanári működésének harminczadik évfordulójára. Budapest, Rényi Károly Bizománya, 1912. 88. p., 95. p.

⁴³ HARMATHY ATTILA: *Kreditsicherheiten im sozialistischen System*. in: Drobning, Ulrich – Hopt, Klaus J. – Kötz, Hein – Mesmacker, Ernst-Joachim: *Systemtransformation in Mittel- und Osteuropa und ihre Folgen für Banken, Börsen und Kreditsicherheiten*. Mohr Siebeck, Tübingen, 1998. 314. p.

Ilyen előzmények után került sor a Ptk. 2014. március 15-én történt hatályba lépése után a magyar zálogjogi szabályozás újabb jelentős, a korábbiaktól alapvetően más szempontú módosítására. Megítélésünk szerint bár a Ptk. számos előremutató új szabályt tartalmaz, több olyan jogintézményt is megszüntetett, amelyre a magyar gazdaságnak szüksége lett volna. Ebből a körből kiemelkedik az önálló zálogjog intézménye.

V. Összegzés

Egy adott ország zálogjogi – tágabb értelemben: hitelbiztosítéki – szabályozását alapvetően két tényező határozza meg: az ország gazdasági fejlettsége, illetve gazdasági viszonyai, valamint tulajdoni berendezkedése. Modern zálogjogról kizárólag a magántulajdonra épülő piacgazdaság körülményei között beszélhetünk.

A zálogjogi szabályozással szemben támasztott egyik legfontosabb elvárás, hogy segítse elő a hitelezés feltételeinek a javítását, könnyítse a hitelhez jutást. Különösen így van ez Magyarországon, hazánk ugyanis jellemzően, immár közel 150 éve tőkehiánnyal küszködő, ezért tőkeimportra szoruló, nyitott gazdaságú ország. A magyar zálogjog fejlődése szempontjából ezért mindig is meghatározók voltak azok a külföldi minták, amelyek a tőke gazdaságon belüli körforgását, a minél könnyebb és minél gyorsabb hitelhez jutást tudták elősegíteni.

Különösen tanulságos annak alaposabb elemzése, hogy az I. világháború után, a radikálisan megváltozott gazdasági körülmények között a magyar jogfejlődés milyen irányba mozdult el. Ezt is a gazdasági igények, a hitel iránti megnövekedett kereslet határozta meg, az osztrák jog befolyása azonban csökkent, és előtérbe kerültek a hazai viszonyoknak jobban megfelelő jogi megoldások. Ezzel magyarázható a Jt. relatíve részletes szabályozása, a tulajdonosi jelzálogjog elismerése, a telekadósság átvétele a német jogból, valamint a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházhatóságának bővítése is. A korabeli zálogjogi szabályozás fő mozgatórugója a hazánkban az 1920-as években kialakult, az átlagosnál jóval nagyobb tőkehiány volt. Az 1920-as évek jogszabályai, valamint a Jt. több jogrendszer mintáit ötvöző megoldásai azt tükrözik, hogy a magyar jogalkotó rendkívül kreatívan próbált segítséget nyújtani ahhoz, hogy a gazdaságba minél több tőkét sikerüljön bevonni.

Ezt a célt szolgálták azok a jogi megoldások is, amelyek lehetővé tették a hitelezők számára, hogy követelésük eladása révén már a hitel lejárta előtt visszakapják pénzüket vagy legalábbis annak egy részét. Ez hitelezői oldalon azt az igényt vette fel, hogy a jelzálogjogot vagy annak egy részét – újabb hitelek bevonása érdekében – a követeléssel együtt lehessen továbbadni. Alapvetően ez a hitelezői igény váltotta ki a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása körüli jogirodalmi vitákat.

Emellett az adós azon igényét is méltányolni kellett, hogy időszakonként újabb hitelhez jusson. Ez hívta életre a ranghellyel való rendelkezést és ez hatott a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körének bővítése irányába is.

A korabeli jogirodalmi viták háttérében alapvetően a zálogjog és a követelés – együtt vagy külön-külön történő – átruházhatósága, forgalomképesége állt. Arra az alapvető kérdésre kellett a jogalkotónak választ adnia, hogy a jelzálogjognak kell-e forgalomképeséggel rendelkeznie. A kérdésre a Jt. egyértelmű választ adott, hiszen ezt

nemcsak a keretbiztosítéki jelzálogjog körében tette lehetővé, hanem ennél is szélesebb körben a zálogjog nem-járulékos formájának a szabályozásával (telekadósság). Ugyanaz a hiteligény húzódott tehát meg a telekadósság szabályozása mögött is.

A régi magánjogunk ezt a gazdasági igényt próbálta meg minél több és minél változatosabb jogi eszközzel kielégíteni. Mindeközben természetesen a telekkönyvi elvekre is figyelemmel kellett lenni. Az új jogi megoldások több esetben (pl. keretbiztosítéki jelzálogjog átruházásakor) áttörték a telekkönyvi elveket, ezáltal is lazítva a biztosított követelés és a jelzálogjog közötti kapcsolaton. Ez arra utal, hogy a jelzálogjog forgalomképességének a növeléséhez fontosabb jogpolitikai érdek fűződött, mint a járulékoság fenntartásához.

Hasonló gazdasági igényekhez kapcsolódtak a rendszerváltás után lezajlott zálogjogi reformok is. A helyzet a Ptk. kodifikációja során is hasonló volt: a Ptk. indokolása – utalva a gazdasági igényekre – ugyanis azt emeli ki, hogy az új kódex fő törekvése, hogy a zálogjog oly módon segítse a hitelfelvételt, hogy hatékony biztosítékot nyújt a hitelező számára, ugyanakkor megfelelő védelemben részesíti a zálogkötelezett tulajdonos érdekeit.⁴⁴

A Ptk. 2014. március 15-ei hatálybalépése óta a helyzet annyiban változott meg, hogy határozottan felmerült az igény az önálló zálogjog mint a zálogjog nem-járulékos formájának a visszaállítása iránt. Megítélésünk szerint a Ptk. kodifikációjának egyik nagy hiányossága, hogy fiduciárius jellege miatt megszüntették az önálló zálogjog intézményét.

Az önálló zálogjog iránti megújult érdeklődés hátterében az áll, hogy a Magyar Nemzeti Bank a jelzáloglevél-piac élénkítésére készül. Ennek érdekében született meg a hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet. A jelzáloghitelekre vonatkozó új szabályozás nyomán legalább három új szereplő megjelenésére számítanak a hazai jelzálogbanki piacon.⁴⁵

A kérdés ezzel kapcsolatban ma már sokkal inkább az, hogy ha a gazdasági szereplők – mindenekelőtt a hitellelet résztvevői – részéről intenzív igény mutatkozik a nem-járulékos zálogjogi konstrukciónak az újraszabályozása iránt, arra a Ptk. egy esetleges felülvizsgálata során kell-e sort keríteni, vagy ágazati törvényekben kellene kodifikálni ezt a konstrukciót.

Megítélésünk szerint, ha a magyar jogalkotó a jövőben úgy döntene, hogy akár a Ptk.-ban, akár ágazati törvényben ismét szabályozni kívánja az önálló zálogjogot, akkor az új szabályozást nem az 1959-es Ptk.-ra, hanem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2009. évi CXX. törvény rendelkezéseire kellene építenie. Az önálló zálogjognak a 2009. évi CXX. törvényben foglalt szabályai megfeleltek a hitelezők gazdasági igényeinek, emellett pedig megvédték a zálogkötelezettet a kétszeres teljesítéssel szemben, hiszen kizárták az önálló zálogjog kifogásoktól mentes, jóhiszemű megszerzésének a lehetőségét.

Mínde az egy jó példája lehetne annak, hogy a jogalkotó úgy vette figyelembe az erre irányuló gazdasági igényeket, hogy egyúttal valamennyi résztvevő érdekeinek védelmét szem előtt tartotta.

⁴⁴ Általános indokolás a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslatához, 530. p.

⁴⁵ <http://www.vg.hu/penzugy/harom-jelzalogbank-johet-455693>

BALÁZS BODZÁSI

DIE ENTWICKLUNG DER UNGARISCHEN PFANDRECHTLICHEN
REGELUNGEN, SOWIE DIE REGELUNGEN BEEINFLUßENDEN FAKTOREN

(Zusammenfassung)

Die Entwicklung des ungarischen Pfandrechts wurde sowohl von den wirtschaftlichen Verhältnissen als auch von der Eigentumsordnung der jeweiligen Epoche bestimmt.

Wegen des ständigen Kapitalbedarfs Ungarns war das Ziel der ungarischen Gesetzgeber, die Bedingungen der Kreditvergabe zu erleichtern. Auch die Einführung des Rechtsmittels des nicht-akzessorischen Pfandrechts diente diesem Ziel des Gesetzgebers. In diesem Zusammenhang hat das ungarische Privatrecht während des 20. Jahrhunderts mehrere Formen des nicht-akzessorischen Pfandrechts gekannt und geregelt.